

עו"ד ספיר זילבר



עו"ד על נדל"ן

ON-LINE עדכון

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

[באישור הקלה – הזכויות המותנות יקבלו שווי "0" במצב הקודם](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

[מספר ההליך](#): עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ ואח'

[ערכאה](#): בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופטת גיליה רביד

[תאריך מתן פסק הדין](#): 27.10.19.

[ב"כ הצדדים](#): עוה"ד ניר בראונשטיין, אשרת שפי, דפנה תמיר, רון נבון, רפי בוימל ונילי קלי.

ערעור מנהלי שהגישה הועדה המקומית תל אביב, על החלטת ועדת הערר, שקבעה, כי לצורך חיוב בהיטל השבחה, במצב בו זכויות מכוח תכניות ניתנות לניצול רק לאחר אישור הקלה, יש לקבוע את שווי המקרקעין טרם מתן ההקלה בהתאם לשוויים האובייקטיבי בשוק, גם אם שווי זה מגלם בחובו עליית ערך מסוימת כתוצאה מהציפייה להשבחה בזכות התכנית.

בית המשפט קבע, כי באשר לסוגיה העקרונית של אופן חישוב שווי המקרקעין במצב שקדם לאישור ההקלה, יש לקבל את עמדת הוועדה המקומית, שתואמת את פסיקת בתי המשפט ואף מתיישבת עם ההיגיון הכלכלי של היטל השבחה. בית המשפט הדגיש, כי עמדה זו נכונה רק כאשר עסקינן בתכנית שהתוספת השלישית לחוק חלה עליהן. דהיינו, במצב שמדובר בתכנית שהתוספת השלישית לא חלה עליה, שווי השוק במצב הקודם יהיה שווי השוק האובייקטיבי, ואין להפחית ממנו עליית ערך כתוצאה מהציפייה לקבלת הזכויות, שכן זכויות אלו פטורות בכל מקרה מהיטל השבחה.

בית המשפט הזכיר את הקביעה, כי על רקע החובה לנטרל ציפיות לעליית שווי השוק של הקרקע עקב תכניות משביחות, שאחרת לעולם לא יהא חיוב בהיטל, נקבע שלצרכי היטל השבחה, לא מן הנמנע ששווי המקרקעין במצב הקודם לא יהיה זהה לשווי השוק האובייקטיבי שלהם. **ככל ששווי המקרקעין הושפע מהתכנית המשביחה, הרי שלמען ייגבה מס מלא ואמיתי, השפעה זו בשווי השוק צריכה להיות מנוטרלת בעת הערכת המקרקעין במצב הקודם, שאם לא כן, מטרת הטלת היטל השבחה תרד לטמיון.**

בית המשפט קבע, כי יש לאמץ את ההלכה שנקבעה בעניין כהן (עמ"נ 14-06-23304), לפיה בטרם אושרה ההקלה, יוענקו לזכויות בתכנית שמוטנות שווי "0". דרך זו יוצרת וודאות בהליך ומונעת ספקולציות מיותרות באשר לשווי של זכויות לא וודאיות, ובכלל זאת מביאה גם לתוצאה צודקת. כלומר, היא מטילה את החיוב בהיטל השבחה על מי שבאמת נהנה מאותן זכויות.

בית המשפט הדגיש כי, אם בהתאם לפסיקה הנ"ל, הוועדה המקומית מנועה מלגבות היטל השבחה בשלבים אחרים של מימוש זכויות (בטרם ההקלה) בגין זכויות בתכנית שניצולן מותנה בהקלה – הרי שמתחייב שבבוא היום, בעת שניתן יהיה לחייב בהיטל השבחה בעקבות אישור הקלה, תוכל הרשות לגבות את מלוא ההשבחה הנובעת מהזכויות.

בית המשפט קבע, כי בעניינם הספציפי של המשיבים – תישאר בתוקפה החלטת ועדת הערר כמות שהיא, ואשר לשאר הקביעות המשפטיות של ועדת הערר – הערר מתקבל, ככל שהדבר מתייחס לתכניות שחוק התכנון והבניה והתוספת השלישית לחוק חלים עליהן.